






長期優良住宅の認定に係る Q&A (熊本県・熊本市・八代市・天草市)

	問い	回答
1	建築物の劣化事象等の状況の調査に係る能力を有する者について	<p>「増改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定制度の施行に向けた準備について（H28.2.8 国住政第 75 号及び国住生第 607 号国土交通省通知）」8に定める「建築物の劣化事象等の状況の調査に係る能力を有する者」とは、国土交通省が実施する長期優良住宅化リフォーム推進事業において指定するインスペクター講習団体※に登録されたインスペクター又はこれと同等以上の知識及び経験を有する者とする。</p> <p>(参考：県内のインスペクターの例) (公社) 熊本県建築士会が開催する「建築士会インスペクター養成講座」を修了し、登録されたインスペクター</p> <p>※長期優良住宅化リフォーム推進事業に係るインスペクター講習団体リスト http://h27.choki-reform.com/guest_inspector/inspector_list.html</p>
2	「建築物の劣化事象等の状況の調査に係る能力を有することを証する書類」とはどういうものか	<p>次の①又は②の図書とする。</p> <p>①国土交通省が実施する長期優良住宅化リフォーム推進事業において指定するインスペクター講習団体に登録されたインスペクターであることを証する書類の写し（インスペクター登録証など）</p> <p>②上記団体が開催するインスペクター講習又はこれと同等以上の講習※を受けたことを証する書類の写し（受講修了証など）</p> <p>ただし、県内におけるインスペクターとしての登録者が一定以上確保されるまでの間は次の③の図書を提出することも可。</p>

③上記①又は②と同等以上の知識及び経験を有することを証する申告書

※「同等以上の講習」とは、以下の内容を含む講習をいう。

- ①建物の構造、防水、設備等に関する工法や仕様等に関すること
- ②劣化事象等とするか否かの判定に関すること
- ③現況検査の具体的な実施方法に関すること
- ④報告書の作成及び報告方法に関すること
- ⑤公正な業務の実務上必要となる情報開示や説明上の留意点に関する
こと
- ⑥関係法令に関すること

3	地区計画、景観計画及び建築協定の区域内において増改築する場合、居住環境基準の確認について		地区計画、景観計画及び建築協定の区域内においては、各区域における制限に適合させること。	
	各区域の制限の適用		当該増改築への適用の有無	
新築当時の適用の有無	あり	Case① 	Case②-1 	例えば、既存部分に対しても制限が適用される場合にあっては、既存部分も含めて制限に適合させることが必要となる。 【当該増改築行為が各区域の制限の適用を受ける場合】 Case① 当該増改築行為に対する各区域の制限（既存部分に適用される制限を含む。）に適合することを証する図書を提出すること。 ※新築当時に制限が適用されていたか否かは問わない。 【当該増改築行為が各区域の制限の適用を受けない場合】 Case②-1 新築当時に制限が適用されている場合で、既に新築当時に適合している場合は、新築に係る制限に適合していること及び現状も適合していることを証明すること。（新築当時の各区域の制限に係る適合通知書の写しや現況写真などを提出して証明すること。） Case②-2 新築当時に制限が適用されていない場合（いわゆる既存不適格が想定される。）で、当該増改築行為に対しても各区域の制限を受けない場合は、図書の提出は不要。 ※現状が各区域の制限に適合していない場合の取り扱い 現状が各区域の制限に適合していない場合（いわゆる指導対象）については、指導対象事項は既に是正されていること又は当該増改築に合わせて是正される予定であること。是正終了（若しくは予定）後に上記のCase①～②-2に応じた対応を行うこと。
	無	Case① 	Case②-2 	
※現状が各区域の制限に適合していない場合の取り扱い		各区域の制限の適用を受けるにも関わらず、既存部分が指導対象となっている状態である場合（当該増改築行為が各区域の制限の適用を受けるか受けないかは問わない。） 		

4	<p>「増改築に係る長期優良住宅建築等計画の認定制度の施行に向けた準備について（H28.2.8 国住政第 75 号及び国住生第 607 号国土交通省通知）」 8 後段に、「当該図書を建築士が作成する場合には、士法第 3 条第 1 項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士、同法第 3 条の 2 第 1 項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士、その他の場合は一級建築士、二級建築士又は木造建築士であること」とあるが、「建築物」の範囲をどう捉えるか。</p>	<p>長期優良住宅認定制度における「建築物」の範囲は、原則として増改築する部分だけではなく、既存部分も含めて考える。（H28.3.16 国土交通省住宅局住宅生産課に確認。）</p> <p>例えば、木造の既存部分床面積 100 m²に木造で床面積 10 m²の増築を行った住宅について設計内容説明書を作成しようとする場合は、床面積合計 110 m²の建築物であり、一級建築士又は二級建築士が作成すること。</p>
5	<p>「設計内容説明書及び状況調査書には、建築士である旨の表示をすること」とあるが、具体的には何を表示すればよいのか。</p>	<p>設計内容説明書及び状況調査書には、作成した建築士の氏名、資格区分及び建築士番号を記載すること。</p>
6	<p>新築に係る長期優良住宅認定申請において、設計内容説明書に建築士である旨を表示する必要があるか。</p>	<p>新築に係る長期優良住宅認定申請においては、その他の図書（設計図面など）で建築士の氏名、資格区分及び建築士番号が確認できる場合は、必ずしも設計内容説明書に建築士である旨の表示をすることを要しない。</p>